

SISTIM DAN METODA PENGADAAN PERUMAHAN PADA PERMUKIMAN KAMPUNG KOTA DI SURABAYA

Sri Suryani Yuprapti Winasih
Jurusan Teknik Arsitektur – UPN “Veteran” Jatim

ABSTRACT

Carrying about existence of houses by government or private that can't touch wide separate of community who need house. Especially community of lower income, because of purchasing power is still low. Indirectly that carrying more commercial about house as trade commodity, so that house price will be higher and community of low income can't get it.

Depend on that situation this study will discuss about system and method and the growing that happened in the houses and residence in village city penjaringsari village rungkut Surabaya.

Keyword : *system and method, housing development.*

ABSTRAK

Penanganan penyediaan perumahan oleh pemerintah maupun swasta tersebut ternyata tidak mampu menyentuh sebagian besar masyarakat yang membutuhkan perumahan. Terutama kelompok masyarakat golongan berpenghasilan rendah, karena daya beli yang rendah. Secara tidak langsung penanganan diatas lebih mengkomersialkan perumahan sebagai komoditi dagang sehingga harga rumah semakin tinggi dan semakin tidak terjangkau oleh masyarakat golongan berpenghasilan rendah.

Berdasarkan hal tersebut diatas penelitian ini akan membahas sistim dan metoda pengadaan serta perkembangan yang terjadi dalam perumahan di perkampungan kota, kampung Penjaringsari Rungkut Surabaya. Penelitian ini dilakukan dengan cara mengamati langsung usaha masyarakat dalam menyediakan serta mengembangkan rumahnya.

Kata kunci : Sistim dan metoda, pengembangan perumahan.

PENDAHULUAN

Kenyataan menunjukkan masih banyak masyarakat Indonesia tergolong dalam masyarakat berpenghasilan rendah (*low income*). Kondisi ini terjadi karena kurang meratanya factor ekonomi yang berlaku dimasyarakat, dimana sumberdaya kunci umumnya dikuasai oleh sekelompok tertentu dengan cara yang berlebihan. Hal ini menyebabkan masyarakat yang tidak termasuk dalam kelompok tersebut atau masyarakat golongan berpenghasilan rendah tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka sampai tingkat yang paling minim sekalipun, terutama dalam bidang perumahan. Kurang efektifnya penanganan penyediaan perumahan oleh pemerintah maupun swasta (*supply side oriented approach*) ternyata tidak mampu menyentuh sebagian besar masyarakat yang membutuhkan perumahan, terutama masyarakat golongan berpenghasilan rendah.

Secara tidak langsung pola penanganan diatas lebih mengkomersialkan perumahan sebagai komoditi dagang, sehingga harga

rumah semakin tinggi dan semakin tidak terjangkau oleh masyarakat golongan *low income*.

Tradisi yang berlangsung selama ini menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat menyediakan sendiri perumahannya baik secara perorangan maupun kelompok dengan sumberdaya sesuai dengan jangkauan kendali masing-masing.

Upaya pemenuhan perumahan ini mendasarkan seluruh operasinya pada kemampuan diri dan pengalaman empiris sesuai dengan strategi hidupnya. Pada kondisi ini kelompok masyarakat tersebut menyediakan perumahannya dengan fasilitas lingkungan yang seadanya dan tanpa pengorganisasian yang resmi. Akibat yang terjadi adalah perkembangan permukiman yang cenderung tidak terarah, semrawut dan tidak sehat.

Perkembangan perumahan yang dibangun oleh masyarakat merupakan secara perorangan dengan sistim kerja sederhana tanpa perorganisasian yang resmi dalam penyediaan fasilitas lingkungan dan permukimannya. Lahan permukiman biasanya berupa lahan kosong dengan fasilitas lingkungan yang seadanya atau sudah diolah secara sederhana (Johan Silas, 1993).

Menurut Barbara Ward (Costa Mathey, 1978) bahwa masyarakat berperan besar

dalam pembangunan perumahan dimana inovasi dan kreasi penghuni sangat mendorong adanya pembangunan perumahan. Mengacu pada pernyataan tersebut, pembangunan perumahan oleh masyarakat selaras dengan konsep perumahan John FC. Turner (1979).

Konsep perumahan atau rumah yang dikemukakan oleh Turner (1979):

1. Penghuni atau pemakai rumah merupakan unsure utama dari suatu proses pembangunan rumah.
2. Rumah bukan sekedar sebagai tempat berteduh, atau berlindung, tetapi merupakan suatu proses atau suatu aktifitas yang melibatkan penghuni didalamnya.
3. Rumah tidak hanya dilihat dari aspek fisik saja, tetapi lebih pada arti nilai bagi penghuni dan pembangunan rumah seharusnya dilakukan sendiri oleh masyarakat dengan sedikit bantuan dari pemerintah.

Konsep diatas sangat berbeda dengan konsep pembangunan perumahan secara formal, dimana konsep pembangunan rumah formal pemerintah dan swasta merupakan unsure utama dalam proses penyediaan rumah. Sedangkan pada konsep pembangunan rumah non formal peran masyarakat menduduki porsi yang paling besar.

Sistim dan Metoda Pengadaan Perumahan dan Permukiman.

Lima kebutuhan dasar manusia yang disepakati dunia meliputi pangan, sandang, papan, kesehatan dan pendidikan. Kebutuhan akan papan atau tempat tinggal memberikan dampak yang luas. Kemajuan pembangunan telah menggeser inti sasaran kebutuhan dasar manusia yang bersifat umum dan pencapaian kuantitatif menjadi sebuah tuntutan yang khas dan bersifat kualitatif.

Keterlibatan masyarakat yang bersifat kemitraan dalam pengadaan kebutuhan perumahan sangat mendukung keberhasilan program pembangunan, termasuk pembangunan lingkungannya. Seringkali dikatakan bahwa peran serta masyarakat dapat mendukung keberlanjutan suatu program pembangunan. Disatu sisi program ini dapat meningkatkan kualitas lingkungannya. Tidak sesederhana yang diketahui ternyata keterlibatan masyarakat dalam pengadaan perumahan dalam pelaksanaannya melibatkan factor-faktor lain.

Menurut John FC Turner (1979), bahwa prioritas yang dilakukan dalam kegiatan perumahan mempunyai 3 (Tiga) aspek yang berperan dalam kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman. Tiga aspek tersebut meliputi :

1. Institution (lembaga)

SISTIM DAN METODA PENGADAAN PERUMAHAN pada PERMUKIMAN KAMPUNG KOTA DI SURABAYA
(Sri Suryani Yuprapti Winasih)

2. Resources (sumberdaya)
3. Form (hasil pembangunan)

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan mengamati kondisi lingkungan perumahan dan permukiman. Pengamatan dilakukan untuk menggali potensi masyarakat serta usaha yang dilakukan dalam menyediakan kebutuhan perumahannya. Sebagai studi kasus terpilih adalah permukiman kampung kota, Kampung Penjaringansari – Rungkut Surabaya. Wilayah penelitian adalah permukiman masyarakat kampung Penjaringansari yang dikelompokkan dalam 2 aspek yaitu :

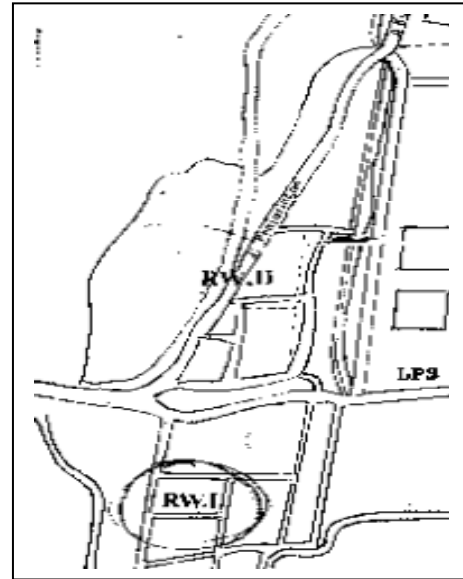
1. Kondisi fisik perumahan
2. Kondisi lingkungan permukiman

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sebagai obyek pengamatan terpilih permukiman non formal kampung Penjaringansari. Kampung Penjaringansari termasuk dalam wilayah kelurahan Penjaringansari Kecamatan Rungkut, Kodya Surabaya. Kelurahan Penjaringansari terbagi dalam 6 RW yang meliputi kampung Kendalsari, Pandugo, Puri, Perum Pemda I dan Perum Pemda II serta wisma Penjaringansari. Secara garis besar tipe permukiman yang ada dikelurahan penjaringansari terdiri dari tipe

permukiman formal dan tipe permukiman non formal.

Kampung Penjaringansari termasuk dalam wilayah RW 02 dengan batas wilayah, sebelah Barat Perum Kedung Asem, sebelah selatan Kampung Pandugo, dan sebelah Timur Rusun Penjaringansari.



Gb.1. Peta Kampong Penjaringansari

Sarana dan prasarana yang tersedia cukup baik, meliputi jalan utama desa dan sudah beraspal. Jalan lingkungan sudah dilengkapi dengan jaringan listrik, jaringan pipa PDAM yang merupakan bantuan

pemerintah serta saluran pematuan kota. Fasilitas lingkungan yang tersedia meliputi fasilitas ibadah yang berupa sebuah masjid besar dan beberapa musholla. Balai RW, fasilitas pendidikan yang berupa TK, SD dan pondok pesantren serta makam Islam. Sebagian besar fasilitas yang ada disediakan oleh pemerintah dan sebagian lagi merupakan inisiatif warga.



Gb. 2. persiapan pavingisasi pada salah satu Gang.

Kampung Penjaringansari pernah mendapat bantuan pemerintah melalui program KIP sebanyak dua kali yaitu pada tahun 1980 – 1990 yang berupa perbaikan sarana lingkungan (perkerasan jalan kampung dan pemasangan jaringan air bersih)

Kondisi Fisik Perumahan

Kampung penjaringansari merupakan permukiman non formal. Peran penghuni dalam mengembangkan permukimannya sangat besar. Seperti umumnya bentuk perumahan yang berorientasi pada *self-help housing*, usaha pengembangan rumah dilakukan sendiri oleh penghuni.



Gb.3



Gb.4

Gb.3&4. Salah satu kondisi rumah Kampung Penjaringansari

Dari beberapa kasus yang diamati diperoleh data bahwa penghuni melakukan sendiri pengembangan dan perbaikan rumahnya.

SISTIM DAN METODA PENGADAAN PERUMAHAN pada PERMUKIMAN KAMPUNG K
(Sri Suryani Yuprapti Winasih)

Proses perbaikan rumah biasanya dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemampuan dana yang dimiliki, serta kebutuhan ruang yang diperlukan. Bantuan kredit dari bank kurang diminati dengan alasan pengembalian angsuran terlalu berat karena penghasilan yang tidak menentu. Beberapa keluarga berusaha menyewakan sebagian kamar atau rumahnya bagi pendatang sebagai tambahan pendapatan. Biaya sewa kamar (kost) sebulan sekitar Rp. 50.000,- per-kamar, sedangkan sewa rumah sekitar Rp. 1.000.000,- s/d 1.500.000,- per tahun. Uang sewa ini biasanya yang digunakan untuk meningkatkan kualitas rumah.

Proses pembangunan masih sederhana dan masih menggunakan tenaga manusia. Beberapa dilakukan sendiri oleh penghuni dan kerabatnya, dan yang lebih mampu membayar tukang untuk pelaksanaannya. Penggunaan teknologi cukup baik terutama pemakaian bahan bangunan. Hal ini terlihat beberapa rumah yang menggunakan keramik sebagai penutup dinding luar serta lantai rumah.

Kualitas Lingkungan permukiman.

Seperti umumnya permukiman non formal, kampung Penjaringan Sari mengalami pertumbuhan yang cukup pesat. Hal ini terjadi karena pengaruh urbanisasi

akibat industri yang berkembang di kawasan tersebut.

Tumbuhnya permukiman di kampung Penjaringan Sari cenderung secara sporadic dan menyebar di beberapa bagian. Kondisi ini terjadi karena cara perolehan lahan di kampung tersebut dengan membeli sebagian lahan pada pemilik (penduduk setempat dengan cara nempil) dengan luas kavling sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan pembeli yang akan membangun rumah di kampung tersebut.

Berkembangnya permukiman tersebut diiringi dengan pemenuhan fasilitas lingkungan. Fasilitas lingkungan yang tersedia sebagian besar merupakan hasil swadaya masyarakat. Usaha peningkatan kualitas lingkungan umumnya dilakukan secara gotong royong.

Gb. 5. kondisi lingkungan cukup tertata dengan Program KIP.

Partisipasi masyarakat terhadap lingkungannya sangat besar. Setiap



kegiatan yang dilakukan dalam lingkungan selalu dimusyawarahkan melalui rapat warga yang dipimpin oleh ketua RT, termasuk kebijaksanaan-kebijaksanaan pemerintah yang mendukung usaha perbaikan lingkungan. Untuk mendukung keberhasilan partisipasi masyarakat perlu melibatkan 3 aspek yang meliputi:

1. Memberikan ide dan usulan dalam perencanaan
2. Memberikan andil dalam penyediaan tenaga, dana, lahan serta bahan bangun selama perbaikan fisik.
3. Memberikan partisipasi aktif dalam hal tenaga, dana dan bahan bangunan dalam pelaksanaan dan perawatan proyek cukup lengkap dan memadai.

Untuk meningkatkan kualitas lingkungannya kampung Penjaringsari pernah mendapat bantuan Bank Dunia melalui pemerintah setempat sebanyak dua kali yang dilaksanakan melalui program perbaikan kampung (KIP). Program yang pernah diterima berupa perkerasan jalan dan pemasanga saluran pematuan serta pemasanga jaringan air bersih. Program tersebut merupakan pola kemitraan yang melibatkan masyarakat penghuni dengan institusi yang bersifat

mendukung pola pembangunan oleh masyarakat.

Dukungan pemerintah dalam meningkatkan kualitas lingkungan permukiman berupa planning, sumberdaya dari luar, penyediaan fasilitas infrastruktur dan bantuan konsultasi.

SIMPULAN

Dari pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa :

1. Dalam pembangunan perumahan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan partisipasi dari berbagai pihak. Keterbatasan sumberdaya yang dimiliki oleh masyarakat seperti peijinan, teknologi, dana dan kemudahan seringkali menimbulkan permasalahan dalam pembangunan, sehingga diperlukan partisipasi pemerintah dan swasta yang dapat mendukung program.
2. Ancangan pembangunan perumahan oleh masyarakat menjadi mutlak diperhatikan karena masyarakat merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam usaha memperbaiki sumberdaya kunci yang mempercepat mobilitas social, dan pada akhirnya akan memperbaiki struktur social masyarakatnya.

SISTIM DAN METODA PENGADAAN PERUMAHAN pada PERMUKIMAN KAMPUNG KOTA DI SURABAYA
(Sri Suryani Yuprati Winasih)

3. masalah lingkungan dan pembangunan yang berkelanjutan merupakan syarat yang mutlak dengan tuntutan yang kini sudah tidak dapat diabaikan lagi dengan penekanan pengadaan perumahan yang akrab lingkungan perlu ditingkatkan.

DAFTAR PUSTAKA

- John FC. Turner, “What to Do about Housing – Its Part in Another Development”; DPU SP93
Workshop 9 Endsleigh garden, London WCL, 18 – 22 Juni 1979.
Johan Silas, “Housing Beyond Home, The Aspect of Resources and Sustainability”; Pidato Pengukuhan Guru besar FTSP – ITS, 15 Mei 1993
Kosta Mathey, Beyond Self-Help Housing”; Profil Verlag Munchen, London-NewYork, 1978